PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

RMR de St. Catharines-Niagara

Date de diffusion : Printemps 2006

Marché du neuf

La construction résidentielle piétinera en 2006

Cette année, le nombre de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. Catharines-Niagara demeurera pratiquement inchangé en regard de 2005 et se situera à 1 420. Après avoir affiché une tendance haussière depuis quinze ans, la construction de maisons individuelles se ralentit légèrement. Du côté des logements collectifs, les mises en chantier s'accroîtront cependant en 2006.

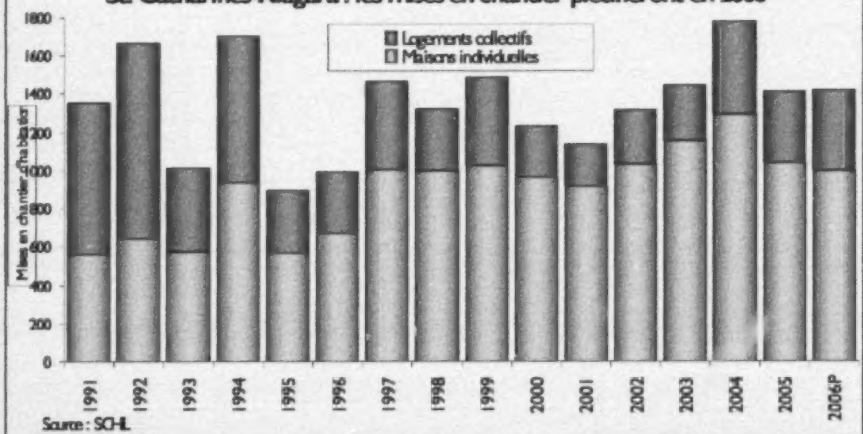
Les facteurs économiques et démographiques influant sur la demande de logements sont mitigés. Du point de vue positif, les taux hypothécaires demeureront faibles, même s'ils monteront progressivement cette année. Aussi, la confiance des consommateurs, indicateur de leur volonté de dépenser, restera supérieure à la moyenne. De même, la migration qui constitue le moteur de la croissance démographique dans la région du Niagara continuera à soutenir la demande de logements. Sur le plan négatif, la création de postes est au point mort, même si le niveau de l'emploi demeure élevé. De plus, le nombre de postes à temps plein recule depuis quelques mois, ce qui pèse sur la décision d'achat d'un logement de certains ménages.

Malgré le prix record des maisons individuelles dans la région, les bas taux hypothécaires ont maintenu les frais de possession abordables. Cependant, sous l'effet de l'augmentation des prix et des taux hypothécaires, ces frais augmenteront, et la demande de logements individuels fléchira en conséquence. Les prix poursuivront leur ascension dans ce segment, car le coût des terrains, de la main-d'oeuvre et des matériaux s'élèvera de 4,5 % cette année, selon l'Indice

SOMMAIRE

1. **Marché du neuf**
   La construction résidentielle piétinera en 2006
2. **Marché de la revente**
   Le marché se rapproche de son point d'équilibre
3. **Tendances économiques**
   Légère hausse des taux hypothécaires en 2006
   Piétinement de la création d'emplois
   La migration : moteur de la croissance démographique
4. **Résumé des prévisions**

St. Catharines-Niagara : les mises en chantier piétineront en 2006



Erica McLerie, analyste de marché, SCHL
Tél. : (416) 218-3318 Téléc. : (416) 218-3314
emclerie@schl.ca

Canada

60 YEARS ANS

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

des prix des logements neufs. De plus, les contraintes liées aux terrains, particulièrement dans la ville de St. Catharines, limiteront la construction de logements avec entrée privée.

Cette année, 1 000 maisons individuelles seront commencées, soit 4 % de moins qu'en 2005. Malgré tout, cette catégorie continuera à l'emporter sur les autres segments dans la composition du total des mises en chantier d'habitations.

Du côté des collectifs, 420 logements seront commencés en 2006, ce qui représente une hausse de 14 % en glissement annuel. La hausse tient principalement à l'activité dans le segment des logements locatifs. La construction de logements collectifs plus abordables – jumelés, maisons en rangée et appartements – s'accroîtra légèrement au détriment des habitations individuelles.

Marché de la revente

Le marché se rapproche de son point d'équilibre

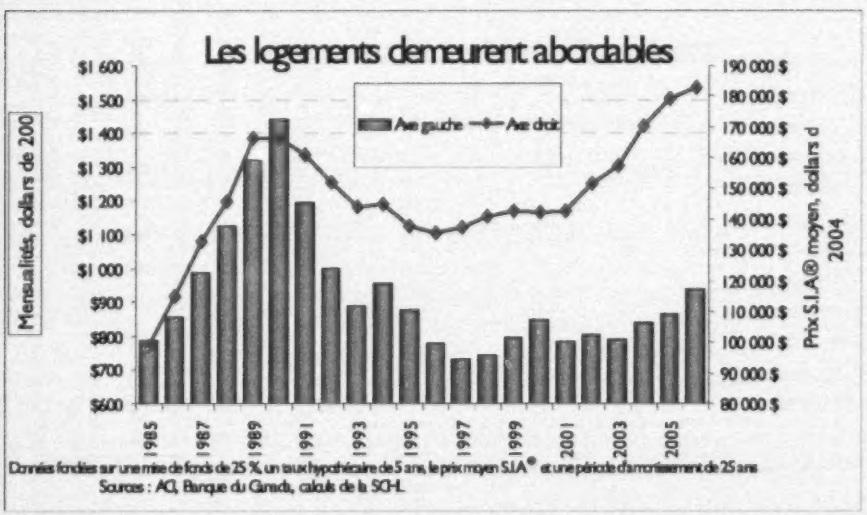
Les ventes de logements existants demeureront nombreuses en 2006, car on prévoit qu'elles se chiffreront à 6 600. Ce total dépasse largement la moyenne historique et n'est que de 1,5 % inférieur au chiffre de 2005, lequel représentait le troisième niveau en importance enregistré jusqu'à présent.

La conjoncture du marché donne à penser que la demande de logements existants ne fléchira pas cette année. Le niveau d'emplois stable, les bas taux hypothécaires, la forte confiance des consommateurs et le solde migratoire positif contribueront à la vigueur du marché. Le choix accru sur le marché, grâce à la multiplication des nouvelles inscriptions, permettra à bon nombre d'acheteurs potentiels de combler leurs besoins en matière de logement.

Le nombre de nouvelles inscriptions était faible depuis 2000 sur le marché de la revente de la région du Niagara. L'escalade des prix et les faibles taux d'intérêt au cours des dernières années ont largement accru l'avoir propre des propriétaires, incitant certains à mettre leur habitation à vendre. Résultat : le nombre de nouvelles inscriptions progresse lentement depuis 2004. Cette tendance devrait se poursuivre en 2006, mais le total de nouvelles inscriptions restera bien inférieur aux chiffres observés au début des années 1990.

Compte tenu du léger repli des ventes et de l'accroissement des nouvelles inscriptions, le marché de la revente du Niagara s'équilibrera davantage cette année. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) mesure la robustesse de l'activité sur le marché. Un RVNI supérieur à 55 % caractérise un marché favorable aux vendeurs, tandis qu'un rapport se situant dans la fourchette allant de 35 à 55 % indique un marché équilibré. Les marchés de la revente de la région du Niagara favorisent les vendeurs depuis cinq ans. Puisque le RVNI approche le niveau de 55 %, on peut s'attendre à ce que le marché des logements existants s'équilibre davantage.

Par ailleurs, le RVNI constitue un bon indicateur des pressions qui s'exercent sur les prix. Une croissance des prix supérieure au taux d'inflation est l'une des caractéristiques d'un marché vendeur, comme en témoigne clairement l'escalade des prix observée au cours des quatre dernières années. Un marché plus équilibré donne à penser que la croissance des prix se ralentira - elle restera toutefois supérieure à celle du taux d'inflation. On prévoit donc que le prix moyen des logements existants progressera de 4 %



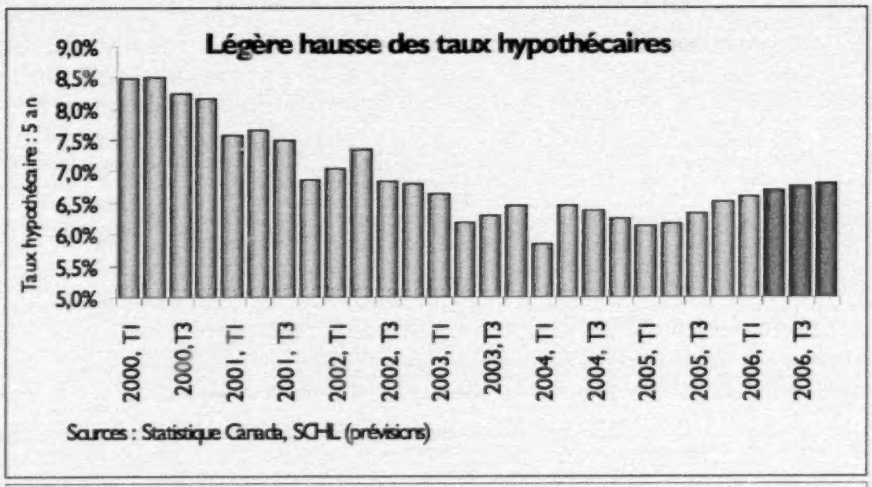
en 2006 pour se situer à 190 000 $. Malgré l'augmentation des prix et des taux hypothécaires, les frais de possession des logements existants demeureront bien inférieurs aux niveaux constatés à la fin des années 1980 et au début des années 1990.

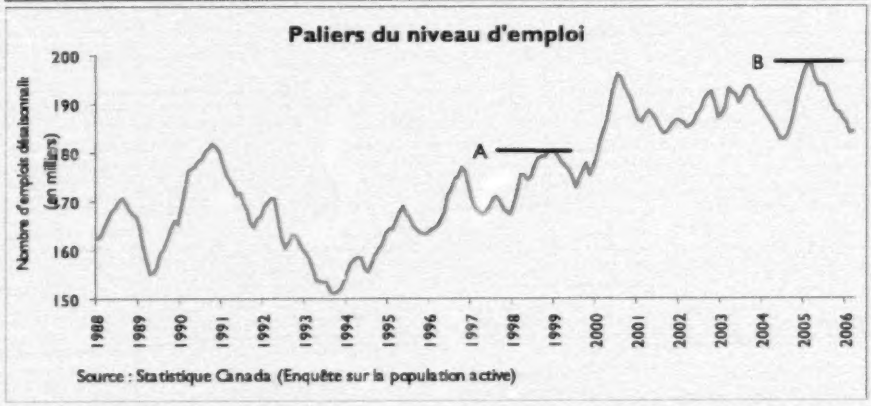
Tendances Économiques

Légère hausse des taux hypothécaires en 2006

L'inflation modérée et le dollar canadien élevé par rapport à la devise américaine aideront à limiter l'ampleur et la rapidité de la hausse des taux d'intérêt et des taux hypothécaires au pays en 2006.

Tout en demeurant faibles par rapport aux normes historiques, les taux hypothécaires devraient croître progressivement et monter de 50 à 75 points de base en 2006. Ainsi les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an, de trois ans et de cinq ans se situeront respectivement entre 5,75 et 6,75 %, entre 6,00 et 7,00 % et entre 6,25 et 7,25 % en 2006.





Piétinement de la création d'emplois

La croissance de l'emploi constitue l'un des pivots de la demande de logements. Le niveau d'emploi est élevé depuis presque dix ans, mais plusieurs facteurs freineront la création de postes cette année. La vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et à celles d'autres pays, conjuguée aux cours élevés du pétrole, pèsera sur l'emploi et se répercutera sur les secteurs de la fabrication et du tourisme.

D'ores et déjà, la force du dollar canadien et les prix élevés du pétrole ont eu des effets sur le secteur de la fabrication affaibli de la région du Niagara. Depuis 2000, ce secteur perdu plus de 20 % de ses effectifs, et 3 100 postes ont été abolis depuis mars 2005. Les difficultés financières persistantes et la restructuration de la compagnie General Motors (GM) auront des effets à long terme sur le secteur automobile en décroissance de la région du Niagara. À St. Catharines, la fermeture de l'usine de pièces du groupe propulseur est prévue pour 2008.

Le tourisme constitue maintenant le principal secteur d'emploi dans la région du Niagara, suivi par celui du commerce. Au cours des dix dernières années, le nombre d'emplois a grimpé de plus de 50 % dans le secteur du tourisme. Récemment, les secteurs du tourisme et du commerce ont toutefois écopé doublement en raison du niveau élevé du dollar canadien et de l'escalade des prix du pétrole. De plus, les nouvelles mesures de sécurité prévues aux postes frontaliers canado-américains accentuent les pressions exercées sur le secteur du tourisme.

On prévoit que le nombre d'emplois régressera légèrement pour se situer à 188 000 (-2,1%) en 2006. Au cours des dernières années, la création d'emplois n'a pas été très vigoureuse (palier B dans le graphique ci-dessus), mais elle a néanmoins avancé de 8 % depuis 1999 (palier A dans le graphique) et reste élevée. Ce niveau d'emplois contribuera à étayer la demande de logements.

La migration : moteur de la croissance démographique

Compte tenu du vieillissement démographique dans la région du Niagara, l'augmentation naturelle de la population est négligeable. La croissance démographique doit donc nécessairement venir de la migration. Cette dernière représente le moteur de l'augmentation future de la population et de la demande de logements.

Le solde migratoire de la région repose à la fois sur la migration intraprovinciale et l'immigration internationale. La migration nette dans la RMR stagne depuis cinq ans, se situant en moyenne autour de 1 500 par an. On peut s'attendre à ce que cette tendance se poursuive en 2006.

RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE ST. CATHARINES-NIAGARA
Prévisions en date d'avril 2006

	2001	2002	2003	2004	2005	2006P	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Maisons individuelles	916	1 032	1 154	1 292	1 043	1 000	-4,1%
Logements collectifs	218	285	290	489	369	420	13,8%
Total des mises en chantier	**1 134**	**1 317**	**1 444**	**1 781**	**1 412**	**1 420**	**0,6%**
IPLN (variation annuelle en %)	2,3 %	1,9 %	4,9 %	6,9 %	7,0 %	4,5 %	
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Ventes S.I.A.®	5 488	5 951	6 174	6 722	6 698	6 600	-1,5 %
Nouvelles inscriptions S.I.A.®	9 221	8 828	9 270	10 051	10 583	11 800	11,5 %
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	59,5 %	67,4 %	66,6 %	66,9 %	63,3 %	55,9 %	
Prix moyen S.I.A.®	133 715 $	144 720 $	154 550 $	170 452 $	182 443 $	190 000 $	4,1 %
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation des appartements	1,9 %	2,4 %	2,7 %	2,6 %	2,7 %	2,4 %	
Loyer moyen (log. de deux chambres)	680 $	695 $	704 $	722 $	736 $	752 $	2,2 %
INDICATEURS ÉCONOMIQUES							
Taux hypothécaires (un an)	6,1 %	5,2 %	4,8 %	4,6 %	5,1 %	6,1 %	
Taux hypothécaire (trois ans)	6,9 %	6,3 %	5,8 %	5,7 %	5,6 %	6,2 %	
Taux hypothécaires (cinq ans)	7,4 %	7,0 %	6,5 %	6,2 %	6,0 %	6,6 %	
Croissance de l'emploi	-2,1 %	1,0 %	1,9 %	-2,3 %	2,7 %	-2,1 %	
Taux de chômage	6,3 %	7,4 %	6,8 %	7,4 %	7,2 %	7,4 %	
Migration nette	1 515	1 422	1 461	1 590	1 500	1 500	0,0 %

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL (prévisions)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.

Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64317_2006_B01